

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Dubrovniku**

Poslovni broj spisa: **St-116/2021**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište):

LUXURIA d.o.o. u stečaju Dubrovnik, Nikole Tesle 4

OIB: 01779766202 IBAN: HR4124000081110495768

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA

Na Trgovačkom je sudu u Dubrovniku, pod brojem P-150/2023 dana 20. rujna 2023. zaprimljena tužba stečajnog vjerovnika Telenerg d.o.o. Zagreb protiv Luxuria d.o.o. u stečaju kao I tuženika te Vila Štikovica d.o.o. Zagreb, kao II tuženika, sa zahtjevom za utvrđenje ništetnim odnosno eventualnim zahtjevom na pobijanje Ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenog između I i II tuženika dana 20. kolovoza 2020.g. ovjeren kod javne bilježnice Luce Borzan iz Dubrovnika pod posl.br. OV-5085/20 i Tabularne isprave I tuženika od 6. lipnja 2023.godine ovjerene od strane javnog bilježnika Vedrana Plećaša pod brojem OV-2397/23 te uspostava ranijeg zemljišnoknjižnog stanja u k.o. ZATON.

Stečajni je upravitelj u ime I tuženika na sud pravodobno dostavio odgovor na ovu tužbu.

Održana je glavna rasprava u tom predmetu, te je ista zaključena, a sud je objavio odluku kojom je u cijelosti odbio tužbeni zahtjev tužitelja.

Tužitelj je podnio žalbu protiv te odluke.

II. STANJE STEČAJNE MASE DUŽNIKA

1.1. Nekretnine na lokaciji Čibača

Stečajni je dužnik zemljišno-knjižni vlasnik šest za tržište izgrađenih višestambenih, još ne etažiranih zgrada, na adresi Čibača, Put Dr. Ante Starčevića 94 a koje sadrže suteran s tri garažna parkirna mjesta, prizemlje, kat i visoko potkrovlje.

Stanovi i garažna parkirna mjesta u zgradama su većim dijelom u posjedu kupaca, od kojih su primljene obavijesti o izlučnom pravu s različitim stupnjevima podmirenja ugovorene cijene. Četiri su kupca temeljem svojih ugovora upisani kao suvlasnici u idealnom dijelu cijele nekretnine, dok je jedan stan privremeno u zakupu, te je namijenjen prodaji.

1.2. Stanje na transakcijskom računu na dan 22. svibnja 2025. godine iznosi **0,00 EUR.**

2. *dati podatak koji su predmeti stečajne mase unovčeni i u kojem iznosu*
 - nije bilo unovčenja u razdoblju izvješća
3. *dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga*
 - stan u vlasništvu stečajnog dužnika, a u kojem stanuje Kristina Ćosić **nije unovčen.**

Naime, na Skupštini vjerovnika održanoj 22.veljače 2024.godine donesena je Odluka da se Kristini Ćosić neposrednom pogodbom za iznos od 100.000,00 eura sa rokom plaćanja od 60 dana proda suvlasnički dio od 3213/10000 dijela prava vlasništva nekretnine kat.čest. 935/10 na adresi Čibača, Put dr.Ante Starčevića 94A, u naravi

stan površine 65 m², koji se nalazi na prvom katu zgrade i sastoji se od dvije spavaće sobe, dnevnog boravka, kuhinje, blagovaonice i banje, u stanju viđeno kupljeno, s rokom sklapanja ugovora od 15 dana i rokom plaćanja kao bitnim sastavom ugovora.

Kristina Ćosić nije sklopila ugovor o kupoprodaji u ostavljenom roku, te je usmeno iskazala da nije u mogućnosti platiti predmetnu cijenu.

Kao stečajni upravitelj predložio sam sazivanje nove skupštine radi donošenja odluke o unovčenju predmetne nekretnine, te radi rješavanja odnosa sa izlučnim vjerovnicima koji nisu još uvijek u cijelosti platili kupoprodajnu cijenu stečajnom dužniku.

1. Dana 3.listopada 2024.godine održana je skupština vjerovnika, te su vjerovnici donijeli odluku da će predmetni stan prodavat stečajni upravitelj po cijeni koju će naknadno utvrditi skupština vjerovnika nakon što istu u predloži stečajni upravitelj. Stečajni upravitelj je odmah naon skupštine angažirao vještaka građevinske struke radi procjene vrijednosti tog stana, te je stalni sudski vještak za graditeljstvo, odnosno društvo Deltagrad d.o.o. utvrdio vrijednost predmetnog stana na iznos od 173.000,00 Eur-a.

Skupština vjerovnika održana je dana 28.siječnja 2025.godine, te su vjerovnici donijeli odluku da se predmetni stan proda na način da se objavi oglas u dnevnom nacionalnom tisku prikupljanjem pisanih ponuda, a ukoliko se ne ostvari prodaja na taj način da je upravitelj ovlašten prodati nekretninu neposrednom pogodbom po cijeni od 150.000,00 Eura, a ako ta pak prodaja ne uspije da će nova skupština u roku od 3 mjeseca donijeti odluku o uvjetima i načinu prodaje.

Postupajući po odluci skupštine oglasio sam javni natječaj u Jutarnjem listu koji je objavljen dana 8.veljače 2025.godine. Isto tako, budući stečajni dužnik nema sredstava na računu platio sam taj oglas iz vlastitih sredstava u iznosu od 281,25 Eura.

Međutim, nitko od zainteresiranih osoba **nije dostavilo pisanu ponudu** za kupnjom predmetnog stana.

Nadalje, na skupštini vjerovnika održanoj dana 17.lipnja 2025.godine donesena je odluka da se predmetni stan proda neposrednom pogodbom za cijenu od minimalno 120.000,00 eura.

Stečajni upravitelj nije imao zainteresiranih kupaca za prodaju tog stana.

Niti prodaja neposrednom pogodbom po cijeni od 120.000,00 Eura nije uspjela.

Stečajni upravitelj je postigao dogovor sa dužnikom **Tomislavom Vuletićem**, te nisam pokrenuo parnični postupak protiv istog radi naplate potraživanja razlike cijene stana koji nije platio cjelovitu kupoprodajnu cijenu. Isti predlaže sklapanje nagobe na način da se obvezuje u stečajnu masu uplatiti iznos od 60.000,00 Eur-a jednokratno, te time njegovo dugovanje prestaje, a stečajni dužnik mu se obvezuje izdati tabularnu ispravu.

Stečajni upravitelj dostavlja u privitku ovog izvješća prijedlog nagodbe za rješavanje sporova sa sada **pok.Milenkom Vukas Džaić**, odnosno njegovim nasljednicima.

dati podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo, ako ono postoji

- primljene su obavijesti razlučnog prava na nekretninama, još nema ostvarenja istog

4. *dati podatak o tome kako je ostvareno izlučno pravo, ako ono postoji*

- primljene su obavijesti izlučnog prava na nekretninama, te je raniji stečajni upravitelj, ako i skupština vjerovnika priznala izlučno pravo vjerovnicima Ružici Šimić i Nerminu Imamoviću.

5. *dati podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju*

- podmirena je obveza plaćanja putnog troška ranijeg stečajnog upravitelja u bruto iznosu od 1.140,83 eura, kao uplate PDV-a u iznosu od 5.300,00 eura. Račun stečajnog dužnika je u blokadi od strane HEP-a, za dugovanja po računima isporuke električne energije.

Nadalje, Ministarstvo financija, Porezna uprava Dubrovnik, dostavila je Porezno rješenje, klasa: UP/I-471-02/24-01/191, Urbroj: 513-07-19-25-08 od 14.veljače 2025.godine, kojim je obračunala Luxuria d.o.o."u stečaju" obvezu PDV-a za razdoblje od 1.1.2024. do 31.3.2024. u iznosu od 23.500,00 Eura, uvećano za zatezne kamate od 1.364,07 Eura.

Predmetno rješenje je proizašlo iz poreznog nadzora glede plaćanja PDV-a na kupopordaje strankama Ljubica Gjukić i Katarina Marlais.

Stečajni upravitelj je putem punomoćnika Nikole Ficovića, odvjetnika u Dubrovniku, izjavio žalbu protiv predmetnog rješenja, te se čeka odluka po žalbi.

U bitnome stečajni dužnik smatra da je Porezna uprava trebala prijaviti tražbinu u stečajnom postupku, vezanu za predmetne kupoprodaje, odnosno za obvezu plaćanja PDV-a, budući su predmetni stanovi prodani prije otvaranja stečajnog postupka, te je samo razlika neplaćenih iznosa plaćena na račun stečajnog dužnika početkom 2024.godine, pa stoga tada nije mogla dospjeti na naplatu cjelokupna obveza plaćanja PDV-a.

6. *dati podatak o isplatama plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnoga postupka*
- nije bilo isplata plaća, dužnik nema zaposlenih.
7. *dati podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe)*
- nije bilo namirenja stečajnih vjerovnika (diobe).

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Budući nisu uspješno okončane prodaje predmetnog stana putem prikupljanja ponuda, a niti neposrednom pogodbom po cijeni od 120.000,00 Eura, stečajni upravitelj **predlaže i podnosi zahtjev za zakazivanjem skupštine vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom:**

1. *Donošenje odluke o načinu unovčenja imovine - stana u vlasništvu stečajnog dužnika, sve budući do sada nisu uspješno realizirane prodaje po ranijim odlukama skupštine.*
2. *Donošenje odluke o sklapanju nagodbe sa dužnikom - kupcem stana Tomislavom Vuletićem.*
3. *Donošenje odluke o sklapanju nagodbe sa dužnikom - kupcem stana Ivana Mijoč.*
4. *Donošenje odluke o sklapanju nagodbe sa dužnikom - Vukas-Džaić.*

Mjesto i datum

Dubrovnik, 25. kolovoza 2025.

Stečajni upravitelj

Andrej Greguš